**AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1940748 - SP (2021/0162739-6)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | : | **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE** |
| AGRAVANTE | : | CONDOMINIO EDIFICIO RESIDENCIAL SOLAR DAS PAPOULAS |
| ADVOGADO | : | LEOPOLDO ELIZIARIO DOMINGUES - SP087112 |
| AGRAVADO | : | MARCO AURELIO PEREIRA DA MOTA |
| ADVOGADO | : | CARINA MIYAMOTO DE JESUS - SP353253 |
| AGRAVADO | : | ÂNGELA ANGIOLETTI MOTA |
| OUTRO NOME | : | ANGELA MOTA |
| ADVOGADO | : | SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M |
| INTERES. | : | ITAU UNIBANCO S.A |
| ADVOGADO | : | SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M |

## EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. ERRO MATERIAL, OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU CARÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO INEXISTENTES. ACÓRDÃO DEVIDAMENTE JUSTIFICADO. IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. INVIABILIDADE DE PENHORA. SÚMULAS 7 E 83/STJ. MATÉRIAS DE ORDEM PÚBLICA. POSSIBILIDADE DE CONHECIMENTO PELA SEGUNDA INSTÂNCIA. SÚMULA 83/STJ. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS PARA FORMALIZAÇÃO DE INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS. VERBETE SUMULAR N. 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

**1**. Não há nenhum erro material, omissão, carência de fundamentação ou mesmo contradição a serem sanados no julgamento estadual, portanto inexistentes os requisitos para reconhecimento de ofensa aos arts. 10, 141, 489 e 1.022 do CPC. O acórdão dirimiu a controvérsia com base em fundamentação sólida, sem tais vícios, tendo apenas resolvido a celeuma em sentido contrário ao postulado pela parte insurgente.

**2**. Consoante orientação do Superior Tribunal de Justiça, "nos contratos de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre o devedor fiduciante enquanto estiver na posse direta do imóvel. Nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, como a propriedade é do credor fiduciário, inviável recair a penhora sobre o próprio imóvel para saldar dívida do devedor fiduciante, ressalvando-se, contudo, a possibilidade de constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária pelas vias ordinárias" (AgInt no REsp n. 1.485.972/SC, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 14/6/2021, DJe de 17/6/2021).

**3**. O entendimento no sentido de que o bem não era de propriedade do ora insurgente, portanto não podia ser objeto de penhora para pagamento de suas dívidas, está em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior – Súmula 83/STJ.

**4**. A Corte *a quo* atestou que a condição de imóvel adquirido por alienação fiduciária em garantia constava na petição inicial; a unidade imobiliária não pertencia, portanto, aos executados; inexistência de participação do credor fiduciário no polo passivo da execução; e viabilidade de penhora, se assim convier ao exequente, apenas sobre eventuais direitos de titularidade do executado sobre o imóvel. Súmulas 5 e 7/STJ.

**Documento eletrônico VDA38896074 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 24/10/2023 18:07:46**
**Código de Controle do Documento: 273a4f94-8288-427f-ad57-9fdba7d22663**

**5**. Esta Corte Superior entende que, "por força do efeito translativo dos recursos, permite-se que o tribunal conheça, de ofício, de matérias de ordem pública não havendo falar em *reformatio in pejus*" (AgInt no AREsp n. 848.116/RS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26/6/2018, DJe de 1º/8/2018).
**6**. Dessa forma, "como a propriedade do bem é do credor fiduciário, não se pode admitir que a penhora em decorrência de crédito de terceiro recaia sobre ele, mas podem ser constritos os direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária" (AgInt no AREsp n. 644.018/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 2/6/2016, DJe de 10/6/2016). Ao afastar a penhora, o aresto respeitou a jurisprudência desta Corte Superior – óbice da Súmula n. 83/STJ.
**7**. As ponderações no tocante à carência dos requisitos para a instauração do incidente voltado a uniformizar o entendimento jurisprudencial – incidente de resolução de demandas repetitivas – igualmente foram fundadas na análise fático-probatória (aplicação do verbete sumular n. 7/STJ).
**8**. Agravo interno desprovido.

## ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 17/10/2023 a 23/10/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 23 de outubro de 2023.

**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, Relator

**Documento eletrônico VDA38896074 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 24/10/2023 18:07:46**
**Código de Controle do Documento: 273a4f94-8288-427f-ad57-9fdba7d22663**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1940748 - SP (2021/0162739-6)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | : | **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE** |
| AGRAVANTE | : | CONDOMINIO EDIFICIO RESIDENCIAL SOLAR DAS PAPOULAS |
| ADVOGADO | : | LEOPOLDO ELIZIARIO DOMINGUES - SP087112 |
| AGRAVADO | : | MARCO AURELIO PEREIRA DA MOTA |
| ADVOGADO | : | CARINA MIYAMOTO DE JESUS - SP353253 |
| AGRAVADO | : | ÂNGELA ANGIOLETTI MOTA |
| OUTRO NOME | : | ANGELA MOTA |
| ADVOGADO | : | SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M |
| INTERES. | : | ITAU UNIBANCO S.A |
| ADVOGADO | : | SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M |

## EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. ERRO MATERIAL, OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU CARÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO INEXISTENTES. ACÓRDÃO DEVIDAMENTE JUSTIFICADO. IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. INVIABILIDADE DE PENHORA. SÚMULAS 7 E 83/STJ. MATÉRIAS DE ORDEM PÚBLICA. POSSIBILIDADE DE CONHECIMENTO PELA SEGUNDA INSTÂNCIA. SÚMULA 83/STJ. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS PARA FORMALIZAÇÃO DE INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS. VERBETE SUMULAR N. 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

**1**. Não há nenhum erro material, omissão, carência de fundamentação ou mesmo contradição a serem sanados no julgamento estadual, portanto inexistentes os requisitos para reconhecimento de ofensa aos arts. 10, 141, 489 e 1.022 do CPC. O acórdão dirimiu a controvérsia com base em fundamentação sólida, sem tais vícios, tendo apenas resolvido a celeuma em sentido contrário ao postulado pela parte insurgente.

**2**. Consoante orientação do Superior Tribunal de Justiça, "nos contratos de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre o devedor fiduciante enquanto estiver na posse direta do imóvel. Nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, como a propriedade é do credor fiduciário, inviável recair a penhora sobre o próprio imóvel para saldar dívida do devedor fiduciante, ressalvando-se, contudo, a possibilidade de constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária pelas vias ordinárias" (AgInt no REsp n. 1.485.972/SC, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 14/6/2021, DJe de 17/6/2021).

**3**. O entendimento no sentido de que o bem não era de propriedade do ora insurgente, portanto não podia ser objeto de penhora para pagamento de suas dívidas, está em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior – Súmula 83/STJ.

**4**. A Corte *a quo* atestou que a condição de imóvel adquirido por alienação fiduciária em garantia constava na petição inicial; a unidade imobiliária não pertencia, portanto, aos executados; inexistência de participação do credor fiduciário no polo passivo da execução; e viabilidade de penhora, se assim convier ao exequente, apenas sobre eventuais direitos de titularidade do executado sobre o imóvel. Súmulas 5 e 7/STJ.

**Documento eletrônico VDA38763910 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 16/10/2023 12:34:14**
**Código de Controle do Documento: a26d1909-9626-4304-ac0d-d463caba8fb2**

**5**. Esta Corte Superior entende que, "por força do efeito translativo dos recursos, permite-se que o tribunal conheça, de ofício, de matérias de ordem pública não havendo falar em *reformatio in pejus*" (AgInt no AREsp n. 848.116/RS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26/6/2018, DJe de 1º/8/2018).
**6**. Dessa forma, "como a propriedade do bem é do credor fiduciário, não se pode admitir que a penhora em decorrência de crédito de terceiro recaia sobre ele, mas podem ser constritos os direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária" (AgInt no AREsp n. 644.018/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 2/6/2016, DJe de 10/6/2016). Ao afastar a penhora, o aresto respeitou a jurisprudência desta Corte Superior – óbice da Súmula n. 83/STJ.
**7**. As ponderações no tocante à carência dos requisitos para a instauração do incidente voltado a uniformizar o entendimento jurisprudencial – incidente de resolução de demandas repetitivas – igualmente foram fundadas na análise fático-probatória (aplicação do verbete sumular n. 7/STJ).
**8**. Agravo interno desprovido.

## RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL SOLAR DAS PAPOULAS contra a decisão desta relatoria de fls. 2.043-2.049 (e-STJ), que negou provimento ao apelo excepcional.

O recurso especial foi fundado nas alíneas *a* e *c* do permissivo constitucional, no qual se insurgiu contra acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo assim ementado (e-STJ, fl. 605):

> DESPESAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA. AVERBAÇÃO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO. HIPÓTESE DE RECUSA POR PARTE DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, SOB A ASSERTIVA DE QUE O IMÓVEL FOI ALIENADO FIDUCIARIAMENTE AO ITAÚ UNIBANCO S/A. INCIDÊNCIA SOBRE A PRÓPRIA UNIDADE CONDOMINIAL GERADORA DA DÍVIDA. IMÓVEL ADQUIRIDO POR MEIO DE FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. TITULAR DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA QUE NÃO FIGURA NO POLO PASSIVO DA EXECUÇÃO. VÍCIO DE PENHORA CONFIGURADO, A ENSEJAR A ANULAÇÃO DO PROCESSO A PARTIR DA ORDEM DE CONSTRIÇÃO. DETERMINAÇÃO DE OFÍCIO. RECURSO PREJUDICADO.
> 1. Uma vez realizada a penhora sobre bem imóvel, deve ser providenciada a averbação no registro imobiliário, medida expressamente prevista em lei e destinada a assegurar o conhecimento de terceiros, afastando a possibilidade de se alegar aquisição de boa-fé.
> 2. A constatação de que, perante a Serventia, o imóvel foi alienado fiduciariamente ao Banco Itaú Unibanco constitui óbice à efetivação da averbação da penhora.
> 3. Tratando-se de imóvel adquirido por meio de financiamento com garantia de alienação fiduciária, a titularidade do domínio é da instituição financeira credora fiduciária, que não integra o polo passivo da execução. É viável tão somente a incidência da constrição sobre o direito eventual resultante do

**Documento eletrônico VDA38763910 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 16/10/2023 12:34:14**
**Código de Controle do Documento: a26d1909-9626-4304-ac0d-d463caba8fb2**

> negócio, de que são titulares os devedores fiduciantes, ora executados. Tratando-se de matéria de ordem pública, inerente ao vício de penhora, o seu conhecimento deve ocorrer de ofício, advindo daí a presente iniciativa do reconhecimento da nulidade do processo a partir da ordem de penhora. Assim, fica facultada a incidência da penhora, tão somente, sobre eventuais direitos de titularidade dos devedores sobre o imóvel.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 766-772).

No recurso especial, o recorrente apontou, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 11, 141, 489, 505. 506, 507, 1.013 e 1.022 do CPC.

Esclareceu que se opôs ao acórdão por declarar de ofício a nulidade do processo a partir da ordem de penhora, em julgado que não analisou todas as suas teses recursais, embora apreciados os embargos de declaração.

Afirmou que há erro material, omissão e contradição, tendo em vista a declaração de nulidade do processo a partir da ordem de penhora, matéria de cunho exclusivamente patrimonial.

Ponderou que essa medida ensejou supressão de instância e *reformatio in pejus*, na medida em que em nenhum momento se discutiu tal tema, nem mesmo se ouviu a parte adversa para não configurar decisão surpresa, contexto a evidenciar agir do julgador, de ofício, em direito disponível – o que não é cabível.

Destacou que foi desprezada a preclusão *pro judicat*o em evidente *reformatio in pejus*, porquanto há direito disponível, em que o juiz não pode agir de ofício. Destarte, sustentou que inexiste ação para desconstituir a constrição, acrescentando que eventual questionamento exigiria iniciativa da parte porventura prejudicada.

Frisou que a penhora do imóvel é regular e indiscutível, seja por se vislumbrar obrigação *propter rem*, em que o próprio imóvel responde pela dívida a ele relativa, seja por se tratar de matéria já decidida e não levantada no agravo de instrumento, por ausência de necessidade, haja vista que não ocorreu no julgado inicial nenhuma manifestação e discussão sobre a penhora.

Arguiu a necessidade de respeito ao principio da adstrição, aduzindo que o agravo de instrumento interposto possui pedido certo e delimitado, sem discussão quanto à penhora ou à própria necessidade da averbação da constrição, temas já decididos. Nessa linha, pontuou que se nota a existência de uma obrigação *propter re*m e o fato de o imóvel responder como um todo, tal como já decidido anteriormente, em 2017. Requereu o provimento do recurso especial (e-STJ, fls. 775-1.783).

Admitido o apelo excepcional, foi julgado monocraticamente por esta

**Documento eletrônico VDA38763910 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 16/10/2023 12:34:14**
**Código de Controle do Documento: a26d1909-9626-4304-ac0d-d463caba8fb2**

relatoria, negando-se a pretensão (e-STJ, fls. 2.043-2.049).

Questionando essa manifestação, protocola o insurgente agravo interno. Reforça as teses do recurso especial acima sumariadas. Aponta que a solução conferida ao imbróglio não está em sintonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, portanto não se observa hipótese de aplicação da Súmula 83/STJ.

Menciona que busca a simples qualificação jurídica do acervo fático-probatório e de termos contratuais, e não sua reanálise; bem como suscita que pretende o reconhecimento da ofensa aos dispositivos supracitados. Argui a inaplicabilidade das Súmulas 5 e 7/STJ. Pugna pelo provimento do agravo interno (e-STJ, fls. 2.090-2.120).

Contraminuta não apresentada (e-STJ, fls. 2.124-2.125).

É o relatório.

**VOTO**

Reexaminando a controvérsia, não se observam razões para o provimento deste agravo interno.

Com efeito, não há nenhum erro material, omissão, carência de fundamentação ou mesmo contradição a serem sanados no julgamento estadual, portanto inexistentes os requisitos para reconhecimento de ofensa aos arts. 10, 141, 489 e 1.022 do CPC.

O acórdão dirimiu a controvérsia com base em fundamentação sólida, sem tais vícios, tendo apenas resolvido a celeuma em sentido contrário ao postulado pela parte insurgente. Ademais, o órgão julgador não está obrigado a responder a questionamentos das partes, mas tão só a declinar as razões de seu convencimento motivado, como de fato ocorreu nos autos.

Destarte, "nos contratos de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre o devedor fiduciante enquanto estiver na posse direta do imóvel. Nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, como a propriedade é do credor fiduciário, inviável recair a penhora sobre o próprio imóvel para saldar dívida do devedor fiduciante, ressalvando-se, contudo, a possibilidade de constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária pelas vias ordinárias" (AgInt no REsp n. 1.485.972/SC, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 14/6/2021, DJe de 17/6/2021).

Nessa direção:

**Documento eletrônico VDA38763910 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 16/10/2023 12:34:14**
**Código de Controle do Documento: a26d1909-9626-4304-ac0d-d463caba8fb2**

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DE ADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. TÍTULO EXTRAJUDICIAL. TAXAS CONDOMINAIS. CREDOR FIDUCIÁRIO. RESPONSABILIDADE. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM ENTENDIMENTO FIRMADO NESTA CORTE. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.
>
> 1. Nas razões do agravo em recurso especial a parte agravante impugnou todos os fundamentos da decisão que não admitiu o seu recurso especial.
>
> 2. A jurisprudência do STJ encontra-se pacificada no sentido de que, nos contratos de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre o devedor fiduciante, enquanto estiver na posse direta do imóvel. Precedentes.
>
> 3. O entendimento desta Corte Superior é no sentido de que: "A responsabilidade do credor fiduciário pelo pagamento das despesas condominiais dá-se quando da consolidação de sua propriedade plena quanto ao bem dado em garantia, ou seja, quando de sua imissão na posse do imóvel, nos termos do art. 27, § 8º, da Lei 9.514/97 e do art. 1.368-B do CC/02. A sua legitimidade para figurar no polo passivo da ação resume-se, portanto, à condição de estar imitido na posse do bem.". (REsp n. 1.731.735/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 13/11/2018, DJe de 22/11/2018.).
>
> 4. Agravo interno a que se dá provimento para reconsiderar a decisão da Presidência desta Corte e negar provimento ao agravo em recurso especial. (AgInt no AREsp n. 2.074.722/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 23/8/2022, DJe de 9/9/2022.)

O entendimento no sentido de que o bem não era de propriedade do ora insurgente, portanto não podia ser objeto de penhora para pagamento de suas dívidas, está em harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça – Súmula 83/STJ.

No caso, o acórdão atestou que a condição de imóvel adquirido por alienação fiduciária em garantia constava na petição inicial; a unidade imobiliária não pertencia, portanto, aos executados; inexistência de participação do credor fiduciário no polo passivo da execução; e viabilidade de penhora, se assim convier ao exequente, apenas sobre eventuais direitos de titularidade do executado sobre o imóvel.

Veja-se (e-STJ, fls. 608-612):

> Pretende seja determinado ao Cartório de Registro de Imóveis que promova a averbação da penhora na matrícula nº 6848, nos moldes em que se decidiu, dada a natureza da obrigação, além da anterioridade da constrição.
>
> Pleiteia ainda que seja retificado o nome da parte ré para Angela Angioletti Motta, expedindo-se novo termo de penhora, sob pena de desobediência/reclamação, ressalvando que essa providência não compete ao credor, por estar em conformidade com o ordenamento jurídico vigente.

**Documento eletrônico VDA38763910 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 16/10/2023 12:34:14**
**Código de Controle do Documento: a26d1909-9626-4304-ac0d-d463caba8fb2**

> Como se sabe, a averbação da penhora junto ao Cartório de Registro de Imóveis constitui providência determinada por lei, com a finalidade de garantir o efetivo conhecimento por parte de terceiros, de modo a impossibilitar futura eventual alegação de aquisição de boa-fé (artigo 844 do CPC). Por outro lado, para a adoção dessa providência, se faz necessária a presença de determinados requisitos, o que não pode deixar de ser observado pelo Oficial.
> No caso em exame, a análise da documentação constante dos autos permite constatar que os executados não são titulares do domínio da unidade condominial, pois a sua aquisição ocorreu através de financiamento com garantia de alienação fiduciária, ainda não quitado (fls. 216/224). Aliás, essa observação consta da petição inicial (fl. 89).
> Como se sabe, na alienação fiduciária, ao credor fiduciário opera-se a transmissão a propriedade resolúvel do bem, que só retornará à titularidade do devedor fiduciante com a extinção da dívida. Enquanto não ocorrer a sua liberação, o devedor fiduciante tem, não uma simples expectativa de direito, mas, sim, um direito expectativo ou eventual, segundo a lição de José Carlos Moreira Alves:
> [...]
> Assim, no presente momento, em vigor o contrato de alienação fiduciária, tem-se que a instituição financeira é a proprietária fiduciária e o devedor fiduciante (no caso, a parte executada) tem apenas o exercício da posse direta do bem. Fixada essa premissa, conclui-se que é inviável a incidência da penhora sobre imóvel que não é de titularidade dos executados.
> Como se sabe, nos termos do artigo 789 do CPC-2015, os bens de terceiros apenas podem ser atingidos em caso de previsão legal de responsabilidade, além do que a instituição financeira não foi condenada ao pagamento da dívida exequenda.
> Não há como falar em responsabilidade do credor fiduciário, sob a invocação de se tratar de dívida “propter rem”, pois ele não figura no polo passivo da execução. Vale ressaltar que eventual alienação judicial do bem, diante dessa situação, será totalmente ineficaz e implicará gravíssimo prejuízo a quem se propuser a arrematá-lo, sujeitando o exequente, até mesmo, à responsabilidade pelos prejuízos que daí decorrerem, sobretudo por implicar consequências na esfera de terceiros.
> A respeito do tema é pacífica a orientação jurisprudencial quanto ao reconhecimento da impossibilidade de a penhora recair sobre o imóvel:
> [...]
> Tratando-se de matéria de ordem pública, sendo evidente o vício da penhora, o seu conhecimento deve ocorrer de ofício, advindo daí a presente iniciativa do reconhecimento da nulidade do processo a partir da ordem de constrição.
> A penhora, se assim convier ao exequente, somente poderá recair sobre eventuais direitos de titularidade do executado sobre o imóvel.
> Sabe-se que o Cartório de Registro de Imóveis informou que a instituição financeira, em 18 de setembro de 2.019, solicitou a intimação dos fiduciantes para o exercício do direito de emenda da mora.

Essas ponderações foram extraídas da análise fático-probatória da causa e da apreciação de termos contratuais, a ocasionar os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ, que incidem sobre ambas as alíneas do permissivo constitucional.

**Documento eletrônico VDA38763910 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 16/10/2023 12:34:14**
**Código de Controle do Documento: a26d1909-9626-4304-ac0d-d463caba8fb2**

Além de não demonstrar a ocorrência de preclusão *pro judicato*, o *decisum* atestou que a matéria controvertida se qualificaria como de ordem pública, podendo merecer conhecimento, de ofício, a ensejar a nulidade do processo a partir da ordem de constrição.

Leia-se (e-STJ, fl. 612):

> Tratando-se de matéria de ordem pública, sendo evidente o vício da penhora, o seu conhecimento deve ocorrer de ofício, advindo daí a presente iniciativa do reconhecimento da nulidade do processo a partir da ordem de constrição.
> A penhora, se assim convier ao exequente, somente poderá recair sobre eventuais direitos de titularidade do executado sobre o imóvel.

Como é cediço, "por força do efeito translativo dos recursos, permite-se que o tribunal conheça, de ofício, de matérias de ordem pública não havendo falar em *reformatio in pejus*" (AgInt no AREsp n. 848.116/RS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26/6/2018, DJe de 1º/8/2018).

Nesse mesmo sentido, confiram-se a título ilustrativo:

> AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC) - AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO PARA DETERMINAR A FORMA DE RATEIO DAS OBRIGAÇÕES CONTRAÍDAS PELA COOPERATIVA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO AGRAVO. INSURGÊNCIA DA RÉ.
> 1. No que tange à ofensa aos arts. 459 e 460 do Código Civil de 1916, incide, na espécie, o enunciado n. 211 da Súmula do STJ, ante a ausência de prequestionamento, porquanto tais matérias não tiveram o competente juízo de valor aferido, nem interpretada ou a sua aplicabilidade afastada ao caso concreto pelo Tribunal de origem.
> 2. Ao contrário do entendimento sustentado pela agravante, a jurisprudência desta Corte é no sentido de que as matérias de ordem pública, tais como o vício de julgamento *extra petita*, embora passíveis de conhecimento de ofício na instância extraordinária, não prescindem do requisito do prequestionamento.
> 3. Agravo regimental desprovido.
> (AgRg no AREsp n. 346.338/ES, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 23/9/2014, DJe de 2/10/2014.)

> ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. DESAPROPRIAÇÃO. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. AUSÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE NO ACÓRDÃO RECORRIDO. CUMULAÇÃO DE LUCROS CESSANTES COM JUROS COMPENSATÓRIOS. AUSÊNCIA DE QUESTIONAMENTO NA APELAÇÃO. APRECIAÇÃO EX OFFICIO DAS MATÉRIAS DE ORDEM PÚBLICA. BIS IN IDEM. AFRONTA AO PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA JUSTA INDENIZAÇÃO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA SUBSTANCIAL. JULGAMENTO *EXTRA PETITA* NÃO-CONFIGURADO.

**Documento eletrônico VDA38763910 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 16/10/2023 12:34:14**
**Código de Controle do Documento: a26d1909-9626-4304-ac0d-d463caba8fb2**

> 1. Inexistente a alegada violação do art. 535 do CPC, pois a prestação jurisdicional foi dada na medida da pretensão deduzida, conforme se depreende da análise do acórdão recorrido.
> 2. A expropriante, em nenhum momento, questionou a cumulatividade dos lucros cessantes com os juros compensatórios, restringindo-se, tão-somente, ao *quantum* fixado a título de lucros cessantes.
> 3. As matérias de ordem pública podem ser apreciadas de ofício pelo juiz ou Tribunal, não constituindo tal proceder em julgamento *extra petita*.
> 4. Conforme entendimento sedimentado nesta Corte, a indenização devida em ação de desapropriação não comporta a cumulação dos lucros cessantes com os juros compensatórios, sob pena de ocorrer um bis in idem, uma vez que os juros compensatórios abrangem os lucros cessantes.
> 5. Por acarretar um acréscimo indevido ao patrimônio do expropriado, a cumulação de lucros cessantes com juros compensatórios afronta diretamente o princípio constitucional da justa indenização, de sorte que a pré-citada cumulação, pela sua repercussão no *quantum* indenizatório, encontra-se dentre aquelas matérias consideradas de ordem pública, apreciáveis de ofício pelo órgão julgador.
> 6. O TJMG não proferiu julgamento *extra petita*, uma vez que poderia apreciar a matéria, como realmente o fez, de ofício, independentemente da provocação das partes ou do conhecimento da remessa oficial. Recurso especial improvido.
> (REsp n. 1.094.950/MG, relator Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, julgado em 18/12/2008, DJe de 26/2/2009.)

Dessa forma, "como a propriedade do bem é do credor fiduciário, não se pode admitir que a penhora em decorrência de crédito de terceiro recaia sobre ele, mas podem ser constritos os direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária" (AgInt no AREsp n. 644.018/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 2/6/2016, DJe de 10/6/2016).

Ao afastar a penhora, o aresto respeitou a jurisprudência desta Corte Superior – óbice do verbete sumular n. 83/STJ.

As ponderações no tocante à carência dos requisitos para a instauração do incidente voltado a uniformizar o entendimento jurisprudencial – incidente de resolução de demandas repetitivas (e-STJ, fl. 612) – igualmente foram fundadas na análise fático-probatória (aplicação do verbete sumular n. 7/STJ).

Percebe-se, por fim, que o agravante não reivindica a mera qualificação jurídica do acervo fático-probatório ou de termos contratuais. O condomínio pretende a reanálise dessas questões, o que é vedado em recurso especial.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes cientificadas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos de declaração manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da

**Documento eletrônico VDA38763910 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 16/10/2023 12:34:14**
**Código de Controle do Documento: a26d1909-9626-4304-ac0d-d463caba8fb2**

multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o voto.

**Documento eletrônico VDA38763910 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 16/10/2023 12:34:14**
**Código de Controle do Documento: a26d1909-9626-4304-ac0d-d463caba8fb2**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

**AgInt nos EDcl no REsp 1.940.748 / SP**

Número Registro: 2021/0162739-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
1136837-80.2016.8.26.0100 1136837802016826010025782016 21486721820208260000 2578-2016

Sessão Virtual de 17/10/2023 a 23/10/2023

**Relator do AgInt nos EDcl**
Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

**Presidente da Sessão**
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

**Secretário**
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

## AUTUAÇÃO

| | | |
|---|---|---|
| RECORRENTE | : | CONDOMINIO EDIFICIO RESIDENCIAL SOLAR DAS PAPOULAS |
| ADVOGADO | : | LEOPOLDO ELIZIARIO DOMINGUES - SP087112 |
| RECORRIDO | : | MARCO AURELIO PEREIRA DA MOTA |
| ADVOGADO | : | CARINA MIYAMOTO DE JESUS - SP353253 |
| RECORRIDO | : | ÂNGELA ANGIOLETTI MOTA |
| OUTRO NOME | : | ANGELA MOTA |
| ADVOGADO | : | SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M |
| INTERES. | : | ITAU UNIBANCO S.A |
| ADVOGADO | : | SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M |

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO - DESPESAS CONDOMINIAIS

## AGRAVO INTERNO

| | | |
|---|---|---|
| AGRAVANTE | : | CONDOMINIO EDIFICIO RESIDENCIAL SOLAR DAS PAPOULAS |
| ADVOGADO | : | LEOPOLDO ELIZIARIO DOMINGUES - SP087112 |
| AGRAVADO | : | MARCO AURELIO PEREIRA DA MOTA |
| ADVOGADO | : | CARINA MIYAMOTO DE JESUS - SP353253 |
| AGRAVADO | : | ÂNGELA ANGIOLETTI MOTA |
| OUTRO NOME | : | ANGELA MOTA |

**Documento eletrônico VDA38881953 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 24/10/2023 00:06:39**
**Código de Controle do Documento: e34de541-e07f-406b-99d3-a88f8a4992ad**

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M
INTERES. : ITAU UNIBANCO S.A
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

## TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 17/10/2023 a 23 /10/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 24 de outubro de 2023

**Documento eletrônico VDA38881953 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 24/10/2023 00:06:39**
**Código de Controle do Documento: e34de541-e07f-406b-99d3-a88f8a4992ad**